

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Finanzausschuss	21.11.2011

Zweitwohnungssteuer "Einliegerwohnungen und Zweifamilienhäuser"

- Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 10.10.11 die Verwaltung insbesondere aufgefordert unter Heranziehung anderer Städte einen Vorschlag zu unterbreiten, wie mit der Fallgruppe „Zweifamilienhausbesitzer“ weiter verfahren werden solle.

Die kommunalen Steuern haben für die Stadt Köln in der jetzigen Finanz- und Haushaltssituation eine enorme Bedeutung.

Das Kassen- und Steueramt erwirtschaftet einen nicht wegdenkbaren Anteil der Gesamteinnahmen der Stadt Köln, wie die nachfolgende Darstellung zeigt.

Jahr	Gesamt IST-Einnahmen *	Steuer- IST-Einnahmen	%-Anteil der Steuern
2006	3,683 Mrd. €	1,222 Mrd. €	33,19 %
2007	3,670 Mrd. €	1,297 Mrd. €	35,34 %
2008	3,000 Mrd. €	1,263 Mrd. €	42,11 %
2009	2,957 Mrd. €	1,001 Mrd. €	33,81 %
2010	2,867 Mrd. €	1,127 Mrd. €	39,31 %

*ohne Gebühreneinnahmen für AWB und StEB

Der Rat hat in seiner Sitzung am 16.12.04 die Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen. Angesichts der schwierigen Haushaltssituation wollte der Rat zum einen die Einnahmen der Stadt verbessern, zum anderen aber auch mehr Steuergerechtigkeit herstellen. Mit der Einführung der Zweitwohnungssteuer konnten erstmals die Kölnerinnen und Kölner, die sich bislang nicht an den Kosten der von ihnen genutzten Infrastruktur beteiligt hatten, zur Finanzierung herangezogen werden.

Die Haushaltslage der Stadt Köln hat sich seither nicht verbessert. Die Einnahmen aus der Zweitwohnungssteuer sind unverzichtbarer Teil der Gesamteinnahmen der Stadt Köln und tragen dazu bei, ein Haushaltssicherungskonzept zu vermeiden und die politische Handlungsfähigkeit der Stadt Köln zu erhalten.

Mit der in 2004 beschlossenen Zweitwohnungssteuersatzung hat die Verwaltung die rechts-

cherste Fassung vorgeschlagen, um die zu erwartenden und dringend benötigten Gesamteinnahmen in keiner Weise zu gefährden. Diese Linie der Verwaltung hat sich zuletzt auch bei der Kulturförderabgabe bewährt.

Seit 2005 wurden durch die Zweitwohnungssteuer über 12,5 Mio. EUR erwirtschaftet. Hinzu kommen die Schlüsselzuweisungen. Diese betragen in 2011 für jeden zusätzlichen Hauptwohnsitzinhaber ca. 1.100 EUR. Seit 2005 haben ca. 30.000 Personen ihren Kölner Nebenwohnsitz in ihren Hauptwohnsitz geändert. Hinzu kommen noch die nicht bezifferbare Anzahl derjenigen, die sich in Kenntnis der Zweitwohnungssteuer sofort gesetzeskonform mit Hauptwohnsitz angemeldet haben.

2. Die Zweitwohnungssteuer ist eine weitverbreitete Steuer und wird z. B. von folgenden Großstädten erhoben: Aachen, Augsburg, Berlin, Bielefeld, Bochum, Bonn, Bremen, Chemnitz, Dortmund, Dresden, Erfurt, Essen, Freiburg/Breisgau, Halle/Saale, Hannover, Hamburg, Heidelberg, Kassel, Kiel, Leipzig, Ludwigshafen, Lübeck, Magdeburg, Mainz, Mönchengladbach, München, Münster, Nürnberg, Potsdam, Remscheid, Rostock, Solingen, Saarbrücken, Stuttgart, Wuppertal.

Die Verfahrensweisen und Satzungswortlaute der anderen Städte sind dabei uneinheitlich. In der Mehrzahl der Städte erfolgt ein Heranziehen der Zweifamilienhausbesitzer nicht; anders als in Köln ist dies dort bislang allerdings auch nicht thematisiert worden. In einem Verfahren vor dem OVG Münster (14 B 101/11) wird vorgetragen, die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Köln leide wegen der Nichtbesteuerung der „Zweifamilienhausbesitzer“ unter einem funktionellen und strukturellen Vollzugsdefizit und verstoße deshalb gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG. Sie sei deshalb rechtswidrig und er [der Kläger] müsse daher keine Zweitwohnungssteuer zahlen. Eine Entscheidung steht aus.

Bei der Erstellung der Zweitwohnungssteuersatzung hat die Verwaltung in Kenntnis des Urteils des Bundesverfassungsgerichts (2 BvR 1275/79 vom 06.12.1983) betreffend die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Überlingen bewusst alle Zweitwohnungsfälle einbezogen, um eine größtmögliche Rechtssicherheit zu erreichen. Das BVerfG hat die Satzung der Stadt Überlingen für nichtig erklärt, weil diese Überlinger Bürger und Bürgerinnen von der Zweitwohnungssteuer ausnahm. Insoweit wird auch auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zur Einführung der Zweitwohnungssteuer (DS-Nr. 1591/004, zu III, 2. Absatz) verwiesen.

Ein Vollzugsdefizit führt zur Rechtswidrigkeit der Steuererhebung und damit in Köln jedenfalls zum Verlust von Steuereinnahmen in Höhe von ca. 2 Mio. EUR jährlich sowie in Folge zu einem Rückgang der Schlüsselzuweisungen wegen erneut geänderten Anmeldeverhaltens.

Allerdings hat der BayVGH (entspricht dem OVG Münster für NRW) am 04.04.06 in 2 Normenkontrollverfahren (4 N 04.2798 und 4 N 05.2249) zu den Zweitwohnungssteuersatzungen der Gemeinden Stadt Tegernsee und Aschau für rechtmäßig befunden, wenn Besitzer von Nebenwohnungen, die ihre Hauptwohnung im gleichen Gebäude haben, von der Zweitwohnungssteuer ausgenommen werden. Abgestellt wurde damit nicht auf „Zweifamilienhaus“ sondern auf „identisches Gebäude“. Rechtsprechung aus NRW zu diesem Thema ist nicht bekannt. Jede Zweitwohnungssteuersatzung ist eine kommunale Steuersatzung nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes des jeweiligen Bundeslandes.

3. In Umsetzung der Satzung hat die Verwaltung bislang 1.401 Kölner Bürger und Bürgerinnen zur Zweitwohnungssteuer herangezogen, da diese die zweite Wohnung außerhalb des Gebäudes der ersten Wohnung haben bzw. hatten. Darüber hinaus hat die Verwaltung in 2010 ca. 2.000 Zweifamilienhausbesitzer im Hinblick auf die mögliche Steuerpflicht angeschrieben.

Auf Grund der durch die Erfahrungen der 2010 gewonnenen Erkenntnisse hat die Verwaltung dann 2011 nach vorheriger Information des Finanzausschusses (zuletzt DS-Nr. 1411/11 [TOP 2.6 des Finanzausschusses am 23.05.11]) die restlichen ca. 11.000 Zweifamilienhausbesitzer angeschrieben, um auch hinsichtlich dieses Kreises die Zweitwohnungssteuerpflicht zu prüfen.

4. Auf der Grundlage der Mitteilung im Finanzausschuss am 10.10.11 (DS-Nr. 3224/2011), geht die Verwaltung davon aus, dass max. ca. 10 % der angeschriebenen ca. 13.000 Zweifamilienhausbesitzer zweitwohnungssteuerpflichtig sind. Es sind diejenigen, die
- ihr Zweifamilienhaus als Einfamilienhaus nutzen, ohne - warum auch immer - eine Umwandlung beim Finanzamt zu beantragen
 - die zweite Wohnung trotz der bestehenden Wohnungssituation in Köln - warum auch immer - gezielt leer stehen lassen.

Eine Steuerpflicht besteht dagegen nicht, wenn

- die 2. Wohnung von einem unterhaltsberechtigten Angehörigen genutzt wird
- die 2. Wohnung an einen sonstigen Angehörigen vermietet wird und mindestens 75 % der ortsüblichen Miete vereinbart ist,
- die 2. Wohnung an einen Fremden vermietet ist
- die 2. Wohnung leer steht und versucht wird, sie zu vermieten
- die 2. Wohnung auf Grund eines dinglichen Rechts, z. B. Wohnrecht, Nießbrauch, (unentgeltlich oder entgeltlich) überlassen wird.

Die Differenzierung in unterhaltsberechtigte und sonstige Angehörige ist auf Grund der Rechtsprechung (VG Köln, 21 K 3920/07) notwendig.

Das Anschreiben an alle Zweifamilienbesitzer war nötig, da die Verwaltung nur durch deren Mitwirkung gerichtsfest entscheiden kann, ob eine Steuerpflicht vorliegt oder nicht.

5. Angesichts der Haushaltssituation der Stadt Köln sollte der bislang beschrittene Weg, die Zweitwohnungssteuer möglichst rechtssicher zu gestalten, nicht verlassen werden.

Die jetzt diskutierten Fälle werden dabei unter Beachtung des politischen Willens, der zur Einführung der Zweitwohnungssteuer geführt hat, bearbeitet. Über Fälle, die nicht unter die o. g. Fallgestaltungen fallen, wird die Verwaltung den Ausschuss vorab unterrichten.

Für die Umsetzung muss allerdings kurzfristig mit der weiteren Bearbeitung begonnen werden, da ansonsten aus tatsächlichen Gründen nicht mehr alle Fälle vor Verjährungseintritt, 31.12.2012 (für das Veranlagungsjahr 2005), abschließend bearbeitet werden können.

6. Für den Fall, dass der Finanzausschuss eine andere Lösung bevorzugt, hat die Verwal-

tung eine entsprechende Vorlage vorbereitet und in die Beratung gegeben.

gez. Klug